

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Bramito SPV Srl**
Palatino SPV Srl
Agenzia delle Entrate - Riscossione

contro:



N.R.G. E.I. 67/2021
data udienza: 06-07-2022 h 10.20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villino con
terreno

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio - Massa
Email: fedemos@hotmail.it
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **San Carlo**
Via dei Colli

INDICE

Lotto: 001 - Villino con terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	15

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione San Carlo
Via dei Colli

Lotto: 001 - Villino con terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: San Carlo, Via dei Colli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 69, particella 305, 194, 193, 638, indirizzo Via dei Colli, piano T - 1 - 2 - 3, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 21 anni, superficie Totale 625 mq, escluse aree coperte 611 mq, rendita € 3.405,52
Derivante da: Testamento Olografo del 15/06/2005, pubblico ufficiale De Luca, sede Massa (MS) Repertorio n. 6792 - UR Sede Massa (MS) Registrazione Volume 438 n.2 registrato in data 31/07/2006 - [REDACTED] Voltura n.6375.1/2006 - Pratica n. MS0052591 in atti dal 08/09/2006. Atto del 23/12/1991 Pubblico ufficiale Fornaciari Chittoni Sede Massa (MS) Repertorio n. 10648 - Divisione Trascrizione n. 1001.2/1992 in atti dal 05/06/1992. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/03/1985 - UR Sede Massa (MS) Registrazione Volume 317 n. 20 - Voltura n. 1451/1985 in atti dal 10/05/1990.

Confini: Il bene confina a nord con il terreno censito al Fg. 69 Part. 190 (anch'esso oggetto della presente esecuzione), a nord e a sud con il terreno censito al Fg. 69 Part. 195, da nord a est con il terreno censito al catasto al Fg. 69 Part. 191, da sud a ovest con il terreno censito al Fg. 69 Part. 1271.

Note sulla conformità catastale: **Si fa presente che il bene in oggetto è intercluso e per accedervi bisogna necessariamente attraversare i terreni privati limitrofi. Si precisa inoltre che l'immobile è unico essendo le particelle tutte graffate tra loro.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 190, qualità Agrumeto, classe 3, superficie catastale 9are e 90 ca, reddito dominicale: € 13,89, reddito agrario: € 7,67

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2005 - Pubblico Ufficiale De Luca Sede Massa (MS) Repertorio n. 6792 - UR Sede Massa (MS) Registrazione Volume 438 n. 2 registrato in data 31/07/2006 - [REDACTED] Voltura n. 6382.1/2006 - Pratica n. MS0052586 in atti dal 08/09/2006. Atto del 23/12/1991 Pubblico ufficiale: Fornaciari Chittoni Sede Massa (MS) Repertorio n. 10648 - Trascrizione n. 1001.1/1992 in atti dal 07/03/1995. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/03/1985 - Registrazione Volume 317 n.20 registrato in data 07/09/1985 - Voltura n. 217885 in atti dal 16/07/1986. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/10/1975 - UR Sede Massa (MS) Registrazione Volume 279 n.35 registrato in data 05/04/1976 - Voltura n. 108676 in atti dal 04/12/1985.

Confini: Il terreno confina a nord con il terreno censito al Fg. 69 Part. 128, da nord ad est con il

Fg. 69 Part. 195, a sud con Fg. 69 Part. 193 e ad ovest con il Fg. 69 Part. 1271.

Si fa presente che il bene in oggetto è intercluso e per accedervi bisogna necessariamente attraversare i terreni privati limitrofi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il sig. [REDACTED] è pieno proprietario per la quota di 1/2 del terreno censito al catasto al Fg. 69 Part. 190.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La Sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria per la quota di 1/2 del terreno censito al catasto al Fg. 69 Part. 190.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato rilevato, la planimetria catastale e quella pervenuta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa, derivante dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n 92-01-61/s del 31-01-1992, emergono le seguenti doffermità relative alla divisione interna degli spazi:

- Al piano terreno è presente un bagno a sinistra dell'ingresso, è stato realizzando aprendo una porta nella muro e realizzando dei divisori nel locale destinato a cantina; inoltre un piccolo tramezzo risulta leggermente spostato rispetto allo stato accatastato.
- Al piano primo la parete che separa la cucina dal bagno è leggermente spostata e un tramezzo che divide in due parti il bagno non risulta nello stato di fatto.
- Al piano secondo è stato realizzato un tramezzo divisorio in una delle camera, creando un'anticamera antibagno e ampliando il bagno esistente.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di divisori interni che modificano il tipo ed il numero di vani.

DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Sottosistema territoriale di San Carlo rientra nel Sistema territoriale pedemontano, l'ambito territoriale costituito dalle aree pedemontane del versante sud-occidentale delle Alpi Apuane

ricomprese nella bassa valle del Frigido e dalle colline del Candia e di San Carlo. Una cospicua parte del Sistema territoriale pedemontano è inclusa nella zona contigua al Parco regionale delle Alpi Apuane mentre soltanto un piccolo lembo rientra nel perimetro del Parco stesso. L'alto valore floro-faunistico è testimoniato dall'individuazione di un Sito d'Interesse Regionale (SIR). Il paesaggio è caratterizzato dalle estese aree boscate di latifoglie e conifere, dai terrazzamenti coltivati a vite ed olivo e dalla ricchezza di sorgenti d'acqua. Gli insediamenti sono prevalentemente strutturati in piccoli centri e nuclei consolidati a mezza costa e sui crinali che hanno mantenuto i valori tipologici e storici rinforzati dalla presenza degli elementi di naturalità ambientale e dalle tipiche coltivazioni ortive. Il paesaggio vegetale è connotato dalla diffusa estensione dei boschi con prevalenza di castagneti e pinete e dalla presenza residua delle attività e delle sistemazioni agricole tradizionali (vigneti, oliveti, agrumeti e orti terrazzati). Altri elementi significativi e qualificanti del Sistema sono costituiti dagli alvei del fiume Frigido e del Canale di Antona, dal sistema diffuso delle sorgenti affioranti, dalla viabilità storica e recente (via Bassa Tambura, via dei Colli, via Massa Arni, via Bergiola), dalle mulattiere, dai sentieri e percorsi di collegamento e attraversamento delle Apuane. Il Sistema delimita in maniera netta e significativa l'ambito nord-orientale del Sistema di pianura al quale è correlato sotto il profilo infrastrutturale ma con un deciso elemento di discontinuità rappresentato dal profilo orografico, dalla destinazione d'uso del suolo e dalla rarefazione del tessuto insediativo. Il Sistema territoriale pedemontano è suddiviso nei Sottosistemi del Candia e di San Carlo. Il Sottosistema territoriale di San Carlo costituisce a livello comunale la specificazione dell'ambito di paesaggio della collina costiera Tecchioni-Monterosso-Strettoia (Sc1d.4) individuata dal PTC. Il Sottosistema è caratterizzato da un ambito territoriale collinare a ridosso del Sistema di pianura al quale è funzionalmente collegato da un asse infrastrutturale che attraversa il nucleo frazionale di San Carlo per poi raggiungere Pariana, Altagnana ed Antona. Il paesaggio è connotato da aree boscate, soprattutto castagneti e pinete, alternate a superfici destinate a vigneto e oliveto disposte in prevalenza sul fronte esposto alla pianura. Di particolare ruolo e significato è la presenza nel sottosistema di un complesso termale sorto in funzione delle proprietà curative della fonte Aurelia. Gli insediamenti, di recente formazione, sono in prevalenza costituiti da case sparse localizzate lungo la via dei Colli ed attorno ad nucleo di San Carlo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Centro Città, San Carlo.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene attualmente è inabitato, abbandonato a se stesso e inagibile a causa della presenza di alberi pericolanti nel circondario. Un albero è caduto sull'immobile, non ho notato danni al bene, però per evitare danni a cose o persone sarebbe opportuno sistemare il verde limitrofo alla struttura. Internamente sono presenti molti mobili, soprammobili e oggetti di vario genere che rendono difficile il passaggio e inabitabile l'abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura credito; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 500.000 ; A rogito di Cattaneo Luigi in data 11/03/2011 ai nn. 20953/9473; Iscritta a Massa Carrara in data 14/03/2011 ai nn. 2233/359

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Altro atto; Importo ipoteca: € 141.865,10; Importo capitale: € 70.932,55 ; A rogito di Equitalia Centro S.P.A. in data 26/05/2015 ai nn. 261/6615; Iscritta a Massa Carrara in data 27/05/2015 ai nn. 4275/553 ; Note: La presente ipoteca colpisce solamente il bene censito al catasto al Fg.69 Mapp. 305, 194, 193, 638.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura credito; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 500.000 ; A rogito di Cattaneo Luigi in data 11/03/2011 ai nn. 20953/9473; Iscritta a Massa Carrara in data 06/05/2021 ai nn. 4288/482. Note: Formalità presentata in correzione all'ipoteca del 11-03-2011 in quanto risultava che il Sig. [REDACTED] fosse proprietario per la quota di 1/2 dei beni censiti al catasto ai Fg. 69 n. 193,194,305,638 mentre in realtà gli stessi sono di piena proprietà della sig.ra [REDACTED].

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.238,52 ; Iscritta a Massa Carrara in data 08/06/2015 ai nn. 4553/621.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Palatino SPV Srl contro [REDACTED]

██████████; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 07/06/2021 ai nn. 1004 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/06/2021 ai nn. 6082/4794;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano..

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Il bene censito al catasto al Fg. 69 Mapp. 93-194-305-638 è di proprietà 1/1 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ dal 23/12/1991 ad oggi (attuale proprietaria).

Il bene censito al catasto al Fg. 69 Mapp. 190 è di proprietà 1/2 ██████████, nato in ██████████ il ██████████ 1/2 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ dal 23/12/1991 ad oggi (attuali proprietari).

Entrambe le proprietà sono in forza di denuncia di successione, la prima per testamento olografo del 20-01-2005 pubblicato il 11-07-2006 per notaio t. De Luca Rep. 6792 Reg.to A.E. Massa il 21-07-2006; la seconda per legge. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI (trascritta a Massa Carrara il 29-01-2018 ai n.

registro particolare 569, registro generale 725) - Successione a rogito di Ufficio del registro, in data 31/07/2006, ai nn. 2/438; trascritto a Massa Carrara, in data 06/10/2006, ai nn. 12896/8618.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: 1/3 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1/3 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1/3 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] al 08/03/1985. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa Carrara, in data __-__-1976, ai nn. /3050.

Titolare/Proprietario: 1/2 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1/2 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] **proprietari ante ventennio** al **23/12/1991**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa Carrara, in data 04/12/1985, ai nn. 7215/5622.

Titolare/Proprietario: 1/1 [REDACTED], nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] **proprietario ante ventennio** al **15/06/2005**. In forza di atto di divisione - a rogito di Fornaciari Chittoni Carlo, in data 23/12/1991, ai nn. 10648; trascritto a Massa Carrara, in data 21/01/1992, ai nn. 1119/1001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92-01-61/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Per lavori abusivamente realizzati in Via dei Colli rispetto alla Licenza Edilizia del 06.03.1954

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 11032

Rilascio in data 31/01/1992 al n. di prot. 92-01-61/S

Numero pratica: Licenza Edilizia del 06.03.1954

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: La pratica, dopo un'accurata ricerca negli archivi dell'Ente Comunale, non è stata reperita.

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1954 al n. di prot.

Numero pratica: 54124

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: La pratica, dopo un'accurata ricerca negli archivi dell'Ente Comunale, non è stata reperita.

Rilascio in data 03/05/2004 al n. di prot. 54124

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra quanto rilevato e la documentazione pervenuta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa, derivante dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n 92-01-61/s del 31-01-1992, emerge che in difformità:

- Al piano terreno un bagno a sinistra dell'ingresso, realizzato aprendo una porta nella muratura e costruendo dei divisori nel locale destinato a cantina; inoltre un piccolo tramezzo risulta leggermente spostato rispetto allo stato accatastato e concessionato.
- Al piano primo la parete che separa la cucina dal bagno è leggermente spostata e un tramezzo che divide in due parti il bagno non risulta nello stato di fatto.

- Al piano secondo è stato realizzato un tramezzo divisorio in una delle camera, creando un'anticamera antibagno e ampliando il bagno esistente.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un bagno cieco al piano terra, internamente al locale cantina e di un'anticamera con bagno al piano secondo, più variazioni di tramezzature al piano terra e al piano primo.

CILA tardiva: € 1.000,00

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: L'intervento si ipotizza sanabile con una CILA tardiva perché, dall'analisi delle planimetrie a disposizione, emerge che il muro su cui è stato aperto il vano possa non essere portante in quanto non si mantiene costante nelle sue caratteristiche dimensionali da piano terra a tetto ma, al contrario, dal piano primo al tetto assume la dimensione di un sottile tramezzo. Qualora da un rilievo più approfondito il setto risultasse di tipo strutturale, sarebbe necessario anche il deposito del certificato di idoneità statica presso il genio civile e non basterebbe più una semplice CILA Tardiva ma una più gravosa SCIA in sanatoria. A favore di sicurezza le spese tecniche sono stimate in modo da coprire la situazione più gravosa.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n. 66 del 09/12/2010 e pubblicato sul BURT n. 6 del 09/02/2011, nei limiti stabiliti dall'Art. 230 alla Legge regionale toscana 10 novembre 2014 n.65 (LR n. 65/2014).
Zona omogenea:	Sistema Territoriale Pedemontano: Aree Agricole art. 103,104,105,106,107,108; Aree Boscate art. 113; Tessuti Edilizi Montani e Pedemontani art. 32.
Norme tecniche di attuazione:	Le Norme tecniche di attuazione sono consultabili presso il sito internet del Comune di Massa, si allegano alla perizia gli stralci degli articoli di riferimento che sono i seguenti: Fg. 69 Part. 190 art. 103, 104, 105, 106, 107, 108 e 113; Fg. 69 Part. 193 e 194 art. 32 Fg. 69 Part. 305 e 638 art. 32 e 103, 104, 105, 106, 107, 108.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare urbanisticamente conforme, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici competenti.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile consiste in una villa signorile, inserita in un meraviglioso contesto isolato ed immerso nel verde. La costruzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui due accessibili direttamente dall'esterno. Per raggiungere la costruzione è necessario abbandonare la strada principale per percorrere una strada privata, carrabile, immersa nella natura.

Lasciata l'auto, percorrendo una scalinata esterna in pietra, si raggiunge l'ingresso del piano terra, chiuso da una persiana in legno, che si apre su un pianerottolo da cui si può, da sinistra, entrare in un piccolo bagno, accedere alle cantine da una piccola porta a lato della scala, imboccare la scala che porta al piano superiore, raggiungere l'ampio soggiorno che scende verso mare, molto arioso e luminoso perché tamponato con ampie vetrate rivolte verso mare.

Il bagno è senza finestra e non risulta né in planimetria catastale né nei documenti comunali, è stato ricavato all'interno di una porzione di cantina costruendo delle tramezzature leggere.

Le cantine sono piuttosto ampie, intonacate e dipinte di bianco, non pavimentate, con soffitto voltato, presentano molte macchie di umidità, necessitano di opere di manutenzione ordinaria, sono collegate sia con l'ingresso che con la cucina.

Il soggiorno è strutturato in lunghezza ed è composto da più ambienti, nascosti alla vista, uno destinato a saletta, uno destinato a zona pranzo. Da quest'ultimo si accede alla dispensa collegata all'ampia cucina di servizio e, tramite una scala, alle cantine. Dietro la cucina, nella zona delle cantine, è presente un wc. Tutta quest'area necessita di interventi di manutenzione. Il soffitto della zona giorno presenta molte macchie di umidità, probabilmente dovute alla pavimentazione della terrazza sovrastante non ben impermeabilizzata. Anche la cucina è molto umida e deve essere ristrutturata.

Gli ambienti destinati a soggiorno, pranzo e cucina sono tutti molto luminosi e sono stati realizzati abusivamente nel 1955, in difformità alla Concessione Edilizia del 06.03.1954 e successivamente sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria 92-01-61/S.

Dal vano di ingresso, salendo al piano primo, si giunge in un disimpegno che da, girando in senso orario, verso un locale cucina, un bagno, una stanza armadi, una camera padronale con bagno, un soggiorno, uno studio comunicante con un'altra camera. Dallo studio si può accedere ad un terrazzo su cui è presente una serra in struttura metallica e vetro, accessibile anche dal soggiorno e dalla camera padronale. Si può accedere alla cucina del piano primo anche tramite un percorso esterno, in parte a gradini, che porta sia ad un locale tecnico posto al piano terra, sia ad un loggiato antistante la porta di accesso alla cucina. Tutti i locali hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

La pavimentazione del terrazzo va rifatta, così come tutte le pareti hanno bisogno di intervento. La scala che conduce al piano primo permette di raggiungere anche il piano secondo e la soffitta. Il piano secondo è quasi suddiviso come il piano primo ma con locali aventi destinazioni differenti, per precisione, andando in senso orario, dal disimpegno terminale possiamo raggiungere una camera con anticamera e bagno con doccia, un bagno di servizio al piano, due camere matrimoniali, uno studio comunicante con una stanza da letto. In particolare l'anticamera e il collegamento della camera al bagno sono stati realizzati in difformità dalla concessione edilizia, tramite la realizzazione di una tramezzatura interna.

Entrambe le camere matrimoniali non hanno il bagno in camera.

L'ultimo piano consiste in una soffitta, non abitabile, con copertura a vista. Alcuni elementi strutturali della copertura hanno bisogno di manutenzione o sostituzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: B ██████████ - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.782,50**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. T 2.80, 1 3.70, 2 3.80, 3 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni di abbandono. Esternamente è circondato da verde incolto, alberi ad alto fusto che sono in parte crollati a seguito delle intense precipitazioni e che dovrebbero essere rimossi per permettere un sicuro accesso al bene. Internamente è ingombro di svariati beni mobili che impediscono il passaggio. Alcune vetrate si sono rotte e devono essere sostituite. Nelle pareti si rileva la presenza di umidità che ha provocato il distacco di intonaco e la presenza di organismi pluricellulari sugli stipiti di legno degli armadi. Alcuni infissi sono da sistemare o sostituire, infatti non sembra che si possano chiudere e questo ha anche comportato la presenza di escrementi animali in alcune stanze della casa. La carta da parati presente in alcune stanze va eliminata e sostituita. Nel soffitto dal soggiorno del piano terra si rileva la presenza di infiltrazioni, probabilmente dovute ad una mal manutenzione della pavimentazione o della guaina del terrazzo sovrastante.

Macchie di umidità sono presenti anche ai piani superiori dove, però, i pavimenti appaiono a prima vista recuperabili. In particolare in alcune camere è presente una pavimentazione in legno, nelle altre stanze le pavimentazioni sono di vario tipo. La scala di accesso ai piani è in marmo bianco di Carrara.

La loggia di accesso alla cucina ha bisogno di un forte intervento di manutenzione ordinaria per poter tornare alla sua precedente bellezza. In generale, in occasione di sopralluogo non sono state riscontrate lesioni importanti che possono far pensare a crisi di tipo strutturale, salvo in alcuni elementi della copertura. E' emerso in maniera evidente il grande potenziale dell'immobile, così come il suo stato di abbandono che ha portato alla necessità di diffusi interventi di manutenzione ordinaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1955
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	1955
Stato impianto	attualmente non è in uso
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	1955
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	546,00	1,00	546,00
Serra	sup reale lorda	26,00	0,80	20,80
Terrazza	sup reale lorda	75,50	0,25	18,88
Cantina	sup reale lorda	110,00	0,35	38,50
Soffitta	sup reale lorda	160,00	0,35	56,00
Giardino fino al 30% superficie coperta	sup reale lorda	300,00	0,10	30,00
Giardino oltre al 30% superficie coperta	sup reale lorda	1.565,00	0,05	78,25
		2.782,50		788,43

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A7 Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2200

Valore di mercato max (€/mq): 3300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.750,00 Euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.365.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	546,00	€ 3.000,00	€ 1.638.000,00
Serra	20,80	€ 3.000,00	€ 62.400,00
Terrazza	18,88	€ 3.000,00	€ 56.640,00
Cantina	38,50	€ 3.000,00	€ 115.500,00
Soffitta	56,00	€ 3.000,00	€ 168.000,00
Giardino fino al 30% superficie coperta	30,00	€ 3.000,00	€ 90.000,00
Giardino oltre al 30% superficie coperta	78,25	€ 3.000,00	€ 234.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.365.290,00
Valore corpo			€ 2.365.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.365.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.365.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	788,43	€ 2.365.290,00	€ 2.365.290,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 354.793,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A**

Certificato energetico presente: NO
Non risulta.

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.003.496,50
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Data generazione:
02-06-2022

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
 1. Certificato di residenza dell'esecutata;
 2. Certificato di residenza dell'esecutato;
 3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████ ██████████ datata 30/05/2022;
 2. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████ ██████████ datata 30/05/2022;
 3. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 69 Part. 194 datata 30/05/2022;
 4. Nota di trascrizione atto di successione trascritto a Massa Carrara in data **06/10/2006** ai nn. reg. part. 8618 ed al reg. gen. 12896;
 5. Nota di trascrizione accettazione eredità trascritta a Massa Carrara in data **29/01/2018** ai nn. reg. part. 569 ed al reg. gen. 725.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 69 Part. 190 Comune di Massa;
 2. Visura storica per immobile Fg. 69 Part. 190;
 3. Estratto di mappa Fg. 69 Part. 193, 194, 305, 638;
 4. Visura storica per immobile Fg. 69 Part. 193, 194, 305, 638;
 5. Elaborato Planimetrico Fg. 69 Part.193, 194, 305, 638 Comune di Massa.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
 1. RU – estratto, zoom su Massa, Via Dei Colli, Fg. 69 Part. 190, 193, 194, 305, 638;
 2. Estratto NTA RU art. 32;
 3. Estratto NTA RU art. 103 – 108;
 4. Estratto NTA RU art. 113;
 5. Lettera dell'ufficio tecnico del Comune di Massa attestante il mancato reperimento di documentazione relativa alla concessione edilizia del 06-03-1954 e alla DIA n. 54124 del 03-05-1004 in archivio;
 6. Concessione edilizia in sanatoria n° 92-01-61/S del 31-01-1992.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetrie stato rilevato Fg. 69 Part. 193, 194, 305, 638, scala 1:100;
 2. Planimetrie stato accatastato e concessionato Fg. 69 Part. 193, 194, 305, 638, scala 1:100;
 3. Planimetrie stato sovrapposto Fg. 69 Part. 193, 194, 305, 638, scala 1:100;
 4. Documentazione fotografica.